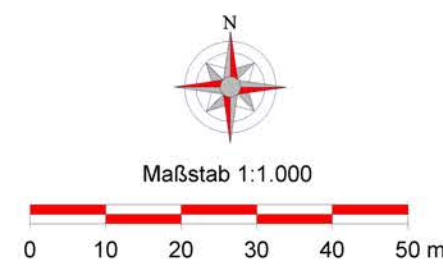


Nachrichtliche Darstellungen

- FFH-Gebiet 5521-303 "Kugelhornmoosflächen im Vogelsberg und Westerwald"
- Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke
- Daten der Liegenschaftskarte**
- Flurgrenze mit Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude



Übersichtskarte 1 : 25.000



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Maximale Höhe der Firstlinie über Erdgeschoß-Fertigfußboden. Bei Pultdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

E, D Zulässige Bauweise: E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser
 überbaubar
 nicht überbaubar
 Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

Erhaltung und Pflege des vorhandenen Baumbestands

1.6 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Anzahl der Wohnungen:** Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 2.1.2 Ermittlung der Geschosfläche:** Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 2.1.3 Überdachte Stellplätze und Garagen:** Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.
- 2.1.4 Flächenbefestigung:** Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf ihnen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Zu den befestigten Flächen zählen auch zusammenhängende mit Schotter und/oder Steinen belegte Flächen (Schottergärten). Diese sind in gleicher Weise auf die GRZ anzurechnen.
- 2.1.5 Herstellung des Straßenkörpers:** Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.
- 2.1.6 Grundstücksfreiflächen:** Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder o.ä. genutzt werden. Mindestens 30% dieser Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen.
- 2.1.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Die Flächen dienen der Anpflanzung einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es ist ausschließlich standortgerechte Arten und heimisches Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Anpflanzungen können auf die gemäß 2.1.6 herzustellenden Gehölzpflanzungen angerechnet werden. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf den Flächen unzulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

- 2.2.1 Dacheindeckung:** Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 2.2.2 Gebäudehöhen:** Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
- 2.2.3 Dachgestaltung:** Giebeln müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 30% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.2.4 Einfriedungen:** Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Die übrigen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune. Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2.3 Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 (4) HWG:

Von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen. Die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal darf nur gedrosselt auf max. 0,5 l/s erfolgen. Als Bemessungswert für das Retentionsvolumen sind 30l je m² projizierter Dachfläche anzusetzen. Für die Bemessung des Retentionsvolumens darf eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Trink- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden.

3. Hinweise

- 3.1 Niederschlagswasser:** Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.2 Brandschutz, Rettungsdienst:** Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWWG W 405 sicherzustellen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.

3. Hinweise (Fortsetzung)

- 3.3 Erdarbeiten:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSSchG). Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz:** Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Bodenschutzkonzept für die Bauphase zu erstellen. Soweit erforderlich ist die Umsetzung durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen. Der anfallende Erdauswurf soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Hinzuweisen wird auf folgende Informationsblätter des HMUKLV: "Boden mehr als Baugrund", Bodenschutz für Bauausführende" und "Boden damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hausleibauer"
- 3.5 Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind die notwendigen Trassen für die Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen vorzusehen. Bei der Planung der Trassen sind zu bestehenden und geplanten Baumstandorten die erforderlichen Mindestabstände zu beachten. Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.
- 3.6 Altlasten:** Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen, dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.7 Artenschutz:** Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen soll im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar erfolgen. Bei Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse ist erwünscht. Angaben über geeignete Nistkästen können bei der Gemeinde erfragt werden.
- 3.8 Grundstücksbepflanzung:** Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

4. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Die BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Die Planzeichenvorschrift (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Die Hessische Bauordnung (HBO)** vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen öffentlichen Auslegung des Planes.
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

5. Verfahrensvermerk (Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **09. April 2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29. April 2021** ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Mai 2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom **10.05.2021 bis 11.06.2021** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Mai 2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **10.05.2021 bis 11.06.2021** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **30. Juni 2021** den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Juni 2021** als Satzung beschlossen.

Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____
 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen
 Bebauungsplan "Erweiterung Hasenmorgen"
 im Ortsteil Waldernbach**

AUSFERTIGUNG

Planfassung: Juni 2021 Datum: 27.07.2021

Bearbeitung: A. Zettl

GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl

Planungsbüro Zettl
 Südhang 30
 35394 Gießen
 Tel.: 0641 49410-349
 Fax.: 0641 49410-359
 email: info@planungsbuero-zettl.de
 Internet: www.planungsbuero-zettl.de

